

भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

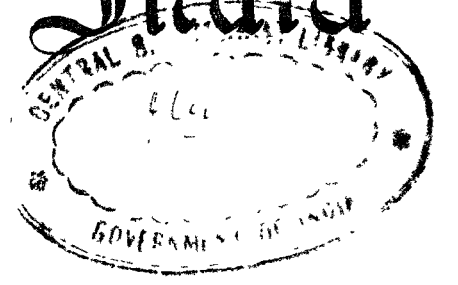
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY



सं. 279]

नई दिल्ली, बृहस्पतिवार, अक्टूबर 11, 2001/आश्विन 19, 1923

No. 279]

NEW DELHI, THURSDAY, OCTOBER 11, 2001/ASVINA 19, 1923

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

नई दिल्ली, 11 अक्टूबर, 2001

सं. टीएएमपी/41/2001-वीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार विशाखापट्टनम पत्तन न्यास द्वारा पट्टे पर दिए गए मत्स्य बंदरगाह के भूखंड नं. 28 एवं 29 में भूमियों के पट्टा किराये के निर्धारण के लिए मैसर्स नवभारत फेरो अलॉयस लि. के अभ्यावेदन का निपटान करता है।

मामला सं० टीएएमपी/41/2001-वीपीटी

मैसर्स नवभारत फेरो अलॉयस लि०

.....आवेदक

बनाम

विशाखापट्टनम पत्तन न्यास

..... प्रत्यर्थी

आदेश

(दिनांक 20 सितंबर, 2001 को पारित)

यह मामला विशाखापट्टनम पत्तन न्यास (वीपीटी) द्वारा पट्टे पर दिए गए मत्स्य बंदरगाह के भूखंड नं० 28 एवं 29 में 102140 एकड़ भूमि के पट्टा किराये के निर्धारण के संबंध में मैसर्स नवभारत फेरो अलॉयस लि० (एनबीएफएल) से प्राप्त अभ्यावेदन से संबंधित है।

2. एनबीएफएल ने अपने अभ्यावेदन में निम्नलिखित बातें कही हैं :-

- (i) मत्स्य बंदरगाह के भूखंड नं० 28 एवं 29 में स्थित भूमि 29 सितंबर, 1980 के पट्टा करार द्वारा 19 सितंबर, 1980 से 28 सितंबर 2010 तक 30 वर्ष की अवधि के लिए वीपीटी से पट्टे पर ली गई थी।
- (ii) कारोबार के प्रयोजन से समुद्री उत्पादों के लिए एक एकीकृत संसाधन संयंत्र की स्थापना की गई। पिछले चार वर्षों से कारोबार में भारी सौदेबाजी के कारण वर्तमान में प्रचालन रोक दिए गए हैं।
- (iii) इसी बीच विशाखापट्टनम के मैसर्स यूनीवर्सल कोल्ड स्टोरेज लि० (यूसीएस) ने नौ वर्ष की शेष अवधि के लिए भूमि का अंतरण उसके नाम में करने का प्रस्ताव प्रस्तुत किया है।
- (iv) यह अंतरण संसाधन सुविधाओं के उपयोग, 250 प्रत्यक्ष और 750 अप्रत्यक्ष कामगारों को रोजगार का अवसर उपलब्ध कराने, वीपीटी से समुद्री उत्पादों का निर्यात बढ़ाने और राष्ट्र के लिए बहुमूल्य विदेशी मुद्रा के अर्जन में सहायक होगा।
- (v) इस परिप्रेक्ष्य में एनएफबीएल और यूसीएस ने संयुक्त रूप से 28 सितंबर, 2010 तक की शेष अवधि के लिए यूसीएस को संयंत्र का अंतरण करने के संबंध में वीपीटी को प्रस्ताव प्रस्तुत किया है।
- (vi) वीपीटी ने 28 फरवरी, 2001 को यूसीएस के नाम में भूमि का अंतरण करने की अनुमति प्रदान कर दी थी। परंतु वीपीटी ने भूमि का पट्टा किराया 76,749/- ₹० से बढ़ाकर 8,13,727/- ₹० प्रति वर्ष कर दिया। यह वृद्धि असाधारण रूप से बहुत अधिक है और कोई भी उद्योग इतने अधिक किराये का वहन नहीं कर सकता।

- (vii) चूंकि यूसीएस इतना अधिक किराया वहन नहीं कर सकता अतः दोनों पार्टियों ने वीपीटी से पट्टा किराये पर पुनर्विचार करने के लिए संयुक्त रूप से अनुरोध किया ।
- (viii) प्राधिकरण से अनुरोध है कि वह इस मामले पर पुनर्विचार करे और 76,749/- रु0 प्रति वर्ष के पूर्व संशोधित किराये को बहाल करे ।

3. निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार एनबीएफएल के अभ्यावेदन की प्रति वीपीटी, वीसीसीआई, विशाखापट्टनम पत्तन प्रयोक्ता सघ और यूसीएस को टिप्पणियों के लिए परिचालित की गई । उनसे प्राप्त टिप्पणियों का सार इस प्रकार है -

विशाखापट्टनम पत्तन न्यास (वीपीटी)

- (i) भूखंड न0 28 एव 29 में 1 02140 एकड़ भूमि एनबीएफएल को शीतागार (कोल्ड स्टोरेज) और ससाधन संयंत्र के लिए 76,749/- रु0 के वार्षिक पट्टा किराये पर 30 वर्ष के पट्टे पर दी गई थी ।
- (ii) बाद में एनबीएफएल ने यूसीएस को भूमि का अंतरण करने का अनुरोध किया । इस प्रस्ताव की जाँच की गई और सरकार द्वारा 25 अक्टूबर, 2000 के पत्र द्वारा दिए गए मार्गनिर्देशों को ध्यान में रखकर 8,13,727/- रु0 प्रतिवर्ष पट्टा किराये का विधिवत निर्धारण करके शेष अवधि के पट्टे का अंतरण करने के लिए आबटन आदेश जारी कर दिए गए ।
- (iii) एनबीएफएल ने वीपीटी को अभ्यावेदन दिया है जिसमें उराने कहा है कि पट्टा किराये का 76,749/- रु0 से बढ़ाकर 8,13,727/- रु0 करने से बहुत अधिक वृद्धि हुई है और इसलिए उसने मामले पर पुनर्विचार करके पट्टे की मौजूदा शर्तों को बहाल करने का अनुरोध किया है ।
- (iv) उसने एनबीएफएल से प्राप्त अभ्यावेदन के सदर्थ में निम्नलिखित बातों को स्पष्ट किया है -
 - (क) मूल पट्टों का मूल्य निर्धारण जिला राजस्व प्राधिकरण (डीआरए) द्वारा किए जा रहे भूमि के पंचवर्षीय मूल्यांकन द्वारा किया जाता है । वीपीटी की भूमि 30 अचलों में विभाजित है । डीआरए द्वारा पंचवर्षीय 1998 - 2003 के लिए अचलवार भूमि का पंचवर्षीय मूल्यांकन 6 दिसंबर, 2000 को आधार मूल्यों के साथ किया गया था । पट्टा किराये में इतना भारी अंतर इसलिए है कि डीआरए भूमि के पंचवर्षीय मूल्य में पिछले पंचवर्षीय दर अधिक से अधिक 30% वृद्धि कर रहा है ।
 - (ख) (तत्कालीन) भूतल परिवहन मंत्रालय ने मैसर्स अपोलो ट्रेडर्स से मैसर्स रासी रिफ्रैक्टरीज को पट्टे के अंतरण के इसी प्रकार के एक मामले में निदेश दिया था कि नया पट्टा धारक वर्तमान में प्रचलित दरों पर किराया और अन्य प्रभारों का भुगतान करेगा , चूंकि यह मामला पट्टे के अंतरण का भी है अतः डीआरए द्वारा निर्धारित आधार दर ही वीपीटी द्वारा अपनाई गई है ।

विशाखापट्टनम वाणिज्य एवं उद्योग मंडल (वीसीसीआई)

- (i) गोदी क्षेत्र के निकटवर्ती स्थित भूमि का अल्पकालिक पट्टा किराये के लिए प्रभारित दरें अधिसूचित दरें हैं और 'दरों के मान' में शामिल हैं । इन दरों में समय-समय पर संशोधन किया जाता है । इनमें अभी हाल में टीएएमपी के अनुमोदन से संशोधन किया गया है ।

- (ii) दीर्घकालिक आधार पर पट्टे पर दिए गए खुले क्षेत्रों के मामले में वीपीटी ने भूमि को पहले दो अचलो में विभाजित किया था और प्रत्येक अचल में भूमि के मूल्य का निर्धारण राज्य सरकार राजस्व प्राधिकरणों द्वारा किया गया था। इस मूल्य निर्धारण के आधार पर 6% भूमि मूल्य की वसूली वीपीटी द्वारा किराये के रूप में की गई थी। बाद में सरकार ने पट्टन को किराया भूमि मूल्य का 6% से बढ़ाकर 9% करने के निर्देश दिए।
- (iii) वीपीटी ने अभी हाल में एक भिन्न प्रणाली अपनाई है और पहले प्रभारित किराये से 4 से 5 गुणा अधिक किराया वसूल कर रहा है। वीपीटी एक वर्षीय अग्रिम किराये के और 1 वर्षीय किराये के प्रीमियम (वापसी के अयोग्य) का भुगतान करने पर भी जोर दे रहा है।
- (iv) जहाज़रानी उद्योग को वीपीटी द्वारा शुरू की गई इस प्रक्रिया की जानकारी नहीं है। यह भी जानकारी नहीं है कि वीपीटी ने टीएएमपी का अनुमोदन ले लिया है।
- (v) पट्टा किराये में इतनी अधिक वृद्धि से इस उद्योग पर काफी प्रतिकूल प्रभाव पड़ेगा।
- (vi) इस परिप्रेक्ष्य में, प्राधिकरण मामले की जाँच करे और वीपीटी का बिना कोई प्रभार लगाए केवल किराये की वसूली करने, और इस उद्योग से वसूल की गई अतिरिक्त राशि की वापसी करने के उपयुक्त निर्देश दे।

4.1 वीपीटी और वीसीसीआई से प्राप्त टिप्पणियों की एक एक प्रति एनबीएफएएल को प्रतिपुष्टि सूचना के लिए भेजी गई। उपर्युक्त टिप्पणियों के प्रत्युत्तर में एनबीएफएएल ने अपने पहले सप्रेषित अभिमतो को ही पुनः दोहराया है, साथ ही निम्नलिखित बातें भी कही हैं

- (i) विशाखापट्टनम मत्स्य बंदरगाह का निर्माण/विकास कृषि मंत्रालय, विश्व बैंक द्वारा दिए गए अनुदान से इस उद्देश्य से किया गया था कि प्राथमिक रूप से मत्स्य पालक समुदाय के जीवन-स्तर को सुधारने के लिए मत्स्य उद्योग का संवर्धन/विकास किया जा सके।
- (ii) वीपीटी मत्स्य उद्योग के अलावा किसी अन्य कारोबार के लिए मत्स्य बंदरगाह में भूमि पट्टे पर नहीं दे सकता। अतः मत्स्य बंदरगाह के भूमि मूल्य का अन्य अचलो की भूमि से तुलना करना तर्कसंगत और उचित नहीं है।

4.2 एनबीएफएएल की उपर्युक्त टिप्पणियों की प्रति वीपीटी को प्रतिपुष्टि सूचना/ टिप्पणियों के लिए भेजी गई।

5.1 इस मामले में 22 जुलाई, 2001 को वीपीटी में सयुक्त सुनवाई की गई। सयुक्त सुनवाई में निम्नलिखित निवेदन प्रस्तुत किए गए -

मैसर्स नवभारत फेरो अलॉयस लि0 (एनबीएफएएल)

- (i) हमारे कारोबार में मंदी आ रही है। हम चाहते हैं कि हमारे पट्टे की शेष अवधि का उपयोग किसी और द्वारा किया जाए।
- (ii) प्रस्तावित दर बहुत अधिक है। उद्योग इस वृद्धि का वहन नहीं कर सकेगा।

विशाखापट्टनम वाणिज्य एवं उद्योग मंडल (वीसीसीआई)

- (i) कृपया इसे नया पट्टा न समझें। कारोबार वही रहेगा, केवल पार्टी ही बदली है। इसे पुराने कारोबार को ही जारी समझें और इसलिए वही दरे बनाए रखें।
- (ii) यदि वास्तव में अंतर नहीं किया जाएगा तो पट्टा धारक वही बना रहेगा और संपत्ति का उत्पादक उपयोग बंद हो जाएगा। वे पुराने किराये का भी भुगतान नहीं करेंगे। वीपीटी को क्या लाभ होगा? उसे नुकसान होगा और उसे मुकदमेबाजी भी करनी पड़ सकती है; और इस प्रकार उसे और अधिक खर्च करना पड़ेगा।

विशाखापट्टनम पत्तन न्यास (वीपीटी)

- (i) ये भेद गलत होगा। हम यह कैसे सत्यापित कर सकेंगे कि कौन क्या करता है; कौन सा कारोबार चल रहा है और कौन सा नहीं?
- (ii) इस प्रकार के विवेक का प्रयोग करने से (अपरिहार्य) मुश्किलें आएंगी।
- (iii) प्राधिकरण ने भी कहा था कि संपदा किराया दूसरे कामों में सहायक होना चाहिए न कि दूसरे काम संपदा किराये में।

6.2 संयुक्त सुनवाई में, एनबीएफएल ने अपनी पुरानी बातों को दोहराते हुए लिखित निवेदन प्रस्तुत किए हैं। इसके अलावा उसने अपने अभ्यावेदन के पक्ष में निम्नलिखित बातें कही हैं :-

- (i) पत्तन न्यासों और नगर निगमों के पास ऐसी काफी भूमि है जो बुनियादी सुविधाओं, आवासीय कॉलोनियों, उद्यानों, क्रीडांगणों और हरित पट्टियों आदि के लिए हैं। अतः इन भूमियों के बारे में वाणिज्यिक आधार पर विचार करना तर्कसंगत नहीं होगा। भूमि का उपयोग जिस प्रयोजन से किया जाना है उस प्रयोजन को भी भूमि का मूल्य निर्धारण करते समय ध्यान में रखना होगा। सरकारी निदेशों के अनुसार ऐसी भूमि पर पट्टा किराया 1/- रु० वर्ग मीटर प्रति वर्ष का मामूली मूल्य होगा और किराये में प्रति 5 वर्ष में 30% की वृद्धि होगी।
- (ii) सार्वजनिक / निजी क्षेत्र की कुछ कंपनियों ने लगभग 50 वर्ष पहले काफी कम मूल्य पर काफी अधिक भूमि खरीद ली थी। इन भूमियों का वर्तमान मूल्य लगभग 1000/- रु० प्रति वर्ग मीटर होगा। यदि वीपीटी भूमि के वर्तमान मूल्य के 9% पर किराया निर्धारित करेगा तो इन कंपनियों की व्यवहारिकता ही दांव पर लग जाएगी।
- (iii) उद्योगों के लिए उपयोग में लाई जाने वाली भूमि का मूल्य निर्धारण यदि समय-समय पर वर्तमान मूल्य पर किया जाएगा तो इससे औद्योगिक विकास, निर्यात / आयात की संभावना, रोजगार की संभावना आदि पर बुरा असर पड़ेगा।
- (iv) मुंबई, कोलकाता, विशाखापट्टनम के पत्तन न्यासों में किराया दरों का निर्धारण कुछ तर्कसंगत आधार पर किया जाता है; और उनमें जिला राजस्व प्राधिकरणों द्वारा भूमि के उपयोग को ध्यान में रखकर निर्धारित भूमि के मूल्य के आधार पर समय-समय पर वृद्धि की जाती है।

- (v) वीपीटी ने किराये में लगभग 11 गुणा वृद्धि कर दी है। इस वृद्धि का आधार स्पष्ट नहीं है। भूमि मूल्यों का निर्धारण डीआरए द्वारा 5 वर्ष में एक बार किया जाता है। इसके आधार पर वीपीटी भूमि मूल्य के 6% से लेकर 9% तक किराये का निर्धारण करता है। किराये में प्रतिवर्ष 8,13,727 /- रु० प्रति एकड़ की वृद्धि 1.00 करोड़ रुपए प्रति एकड़ के भूमि मूल्य के बराबर बैठती है।
- (vi) यदि इन भूमियों को यूसीएस के नाम अंतरित नहीं किया जाता तो 76,749/- रुपए प्रतिवर्ष का पूर्व संशोधित पट्टा किराया बना रहता। वीपीटी ने अंतरण के बाद किराये में असाधारण वृद्धि कर दी, भले ही इन भूमियों का उपयोग उसी प्रयोजन से किया जा रहा है।

5.3 वीपीटी ने संयुक्त सुनवाई में संपत्ति के पट्टे के संबंध में सरकार के (संशोधित) मार्गनिर्देशों की प्रति प्रस्तुत की है।

6. संयुक्त सुनवाई के बाद वीपीटी ने एनबीएफएल की टिप्पणियों के प्रत्युत्तर में निम्नलिखित बातें कही हैं :-

- (i) वीपीटी ने इस पट्टे के अंतरण को नया मामला माना है ; और सरकार के अनुदेशों को ध्यान में रखकर डीआरए द्वारा सूचित आधार दर को अपनाया है।
- (ii) मत्स्य बंदरगाह के पट्टा किराया मूल्यों की अन्य अंचलों में लागू किराये से तुलना नहीं की जा सकती। जिस अंचल में पट्टा भूमि स्थित है, केवल उसी अंचल से संबद्ध मूल्य को अपनाया जाता है।
- (iii) वीपीटी इस मामले में लागू दर ही प्रभावित कर रहा है ; अतः एनबीएफएल द्वारा दिया गया अभ्यावेदन सही नहीं है।

7. इस मामले की कार्यवाही के दौरान एकत्र की गई समग्र सूचना के संदर्भ में और समग्र विचार-विमर्श के आधार पर निम्नलिखित स्थिति स्पष्ट होती है :-

- (i) वीपीटी की इस भूमि का एनबीएफएल आबंटन को 29 सितंबर, 1980 से 30 वर्ष के पट्टे पर किया गया था। एनबीएफएल इस भूमि पर कोई वाणिज्यिक अवसर न होने से इस भूमि को सौंपना चाहता था ; और वीपीटी द्वारा इसका मूल पट्टे की शेष अवधि के लिए यूसीएस को आबंटन पहले ही कर दिया गया है। एनबीएफएल की शिकायत यह है कि यूसीएस को किए गए आबंटन के लिए भी वही किराया होना चाहिए जिसका वह भुगतान कर रहा था, न कि वर्तमान दरों पर आधारित संशोधित पट्टा किराया।
- (ii) एनबीएफएल ने भूमि पहले ही सौंप दी है, और वीपीटी के 28 फरवरी, 2000 के आवंटन पत्र द्वारा यूसीएस को उसका अंतरण कर दिया गया है। यह स्पष्ट नहीं है कि आवंटिनी ने भूमि का कब्जा ले लिया है अथवा नहीं। अतः यदि किसी स्थिति में किसी को शिकायत हो सकती है तो वह यूसीएस को होगी। आश्चर्य है कि उसने अपनी टिप्पणियों प्रस्तुत करने के लिए हमारे द्वारा अनुरोध किए जाने के बावजूद कोई प्रत्युत्तर नहीं दिया है और किसी भी कार्यवाही में हिस्सा नहीं लिया है।
- (iii) इस संबंध में यह स्वीकार करना होगा कि पट्टे का अंतरण वास्तव में नया पट्टा होता है। पुराने पट्टे को (संबंधित क्षेत्र के संबंध में) समाप्त समझा जाता है, संबंधित भूमि को वापस सौंपा गया

समझा जाता है, और नए पट्टे (नए पट्टा विलेख द्वारा शासित) की मंजूरी दी जाती है। 'अंतरण' खंड (नए) पट्टा धारक के अभिनिर्धारण से संबंधित प्रक्रिया की दृष्टि से और पट्टा शर्तों के उल्लंघन से संबंधित विवादों से बचने के लिए भी महत्वपूर्ण होता है। (नए) पट्टे को मूल पट्टे की शेष अवधि तक सीमित करने की पद्धति को इस प्रक्रिया से बचने की कोशिश कहा जा सकता है, अन्यथा इसे सभी व्यावहारिक प्रयोजनों से नए पट्टे का मामला मानना होगा। सरकारी मार्गनिर्देशों में भी यह निर्दिष्ट है कि नए सौदे पर मूल पट्टा किराया दर को जारी रखने के बजाए 'अंतरण' के समय प्रचलित दर ही लागू होगी।

- (iv) इस प्राधिकरण ने एनएमपीटी और सीएचपीटी से संबंधित मामलों से पहले ही यह निर्णय दिया था कि उप-किराएदारी स्वीकार्य नहीं है। इस निर्णय में यह सिद्धांत निहित है कि भूमि का आवंटन चाहे जब भी किया जाए, उस पर उस आवंटन के समय लागू अधिसूचित दर ही प्रभावी होगी।
- ८(v) इस प्राधिकरण द्वारा जब तक भूमि पट्टा किराए के निर्धारण के संबंध में अपने मार्ग निर्देशों का प्रतिपादन किया जाए तब तक इस प्राधिकरण ने सरकार द्वारा इस संबंध में प्रतिपादित मार्गनिर्देशों के आधार पर पत्तन न्यासों द्वारा वर्तमान में अपनाई जा रही पद्धति को ही जारी रखने का निर्णय किया है। वीपीटी ने सूचित किया है कि सरकारी मार्ग निर्देशों में यह निर्दिष्ट है कि नए पट्टा धारक को वर्तमान में लागू दर पर किराये का भुगतान करना होगा।
- (vi) वीपीटी ने सरकार द्वारा हाल ही में किए गए (17 जुलाई, 2000 के) नीति निर्णय का हवाला दिया है जिसमें यह उल्लेख है कि 'पट्टे के अंतरण की अनुमति तभी दी जा सकती है जब अंतरिती अंतरण के समय लागू संशोधित पट्टा किराये का भुगतान करने के लिए सहमत हो।' उल्लेखनीय है कि यह 'नीति निर्णय' जारी करने से पहले इस प्राधिकरण से परामर्श नहीं किया गया। कानूनी रूप से केवल यह प्राधिकरण ही पत्तन न्यास की संपत्तियों के प्रयोग की दर और शर्तों के संबंध में निर्णय कर सकता है। हालांकि महापत्तन न्यास अधिनियम की धारा (111) में सरकार को नीति निदेश जारी करने की शक्ति दी गई है परंतु उसमें यह भी निर्दिष्ट है कि ऐसा कोई भी निदेश जारी करने से पहले इस प्राधिकरण से परामर्श किया जाएगा।

इस मूल विधिक स्थिति के होते हुए भी वीपीटी द्वारा सूचित किया गया सरकार का यह निर्णय इस प्राधिकरण द्वारा इस संबंध में पहले से लिए गए निर्णय से मेल खाता है। ऐसी स्थिति में, यूसीएस को मौजूदा लागू दर पर संबंधित भूमि का अंतरण करने की वीपीटी की कार्रवाई को अनुचित नहीं कहा जा सकता।

- (vii) वीसीसीआई के नये पट्टों और मौजूदा पट्टों के अंतरण के बीच भेद करने से संबंधित सुझावों को कोई बहुत ठोस सुझाव नहीं कहा जा सकता। स्पष्ट है कि ऐसा भेद करने की व्यावहारिकता और सुभेद्यता वीपीटी द्वारा की गई है। भले ही नया पट्टा हो या फिर पुराने पट्टे का अंतरण, आवंटित की जा रही भूमि की मौजूदा लागू अधिसूचित दर ही लागू पट्टा किराया दर होगी।
- (viii) वीपीटी की भूमियों के विभिन्न अचलों के लिए पट्टा किराया इस प्राधिकरण द्वारा नवंबर, 1999 में अधिसूचित किया गया था। इस प्राधिकरण ने 6% भूमि मूल्य को पट्टा किराया माना है। एनबीएफएल और वीसीसीआई ने अब सूचित किया है कि वीपीटी ने यूसीएस को भूमि के अंतरण के लिए पट्टा किराये का निर्धारण करने के लिए भूमि मूल्य का 9% पट्टा किराया माना है। वीपीटी ने अभ्युक्ति के रूप में, दिसंबर, 2000 में डीआरए द्वारा किए गए भूमि के मूल्य निर्धारण का उल्लेख किया है। यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि इस प्राधिकरण ने नवंबर, 1999

के बाद वीपीटी के पट्टा किराये में किए गए किसी संशोधन को अनुमोदित नहीं किया है। यहाँ यह उल्लेख करना भी प्रासंगिक होगा कि भूमि की 'प्रचलित दर' का अर्थ है सक्षम प्राधिकारियों द्वारा भूमि के लिए अनुमोदित और भूमि के आवंटन / अंतरण के समय लागू भूमि की दरों के मान में शामिल दरें। हमारा मानना है कि वीपीटी ने उपर्युक्त भूमि के पट्टे का यूसीएस को अंतरण इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित अपनी दरों के मान के अनुसार अधिसूचित पट्टा दर पर किया है। ऐसी स्थिति में, पट्टे में कमी करने के लिए किए गए एनबीएफएल के अनुरोध पर विचार नहीं किया जा सकता।

8. परिणामस्वरूप, और ऊपर दिए गए तर्कों तथा समग्र विचार-विमर्श के आधार पर यह प्राधिकरण पट्टा आधार पर यूसीबी को अंतरण पर आवंटित भूमि के पट्टा किराये में कमी करने के संबंध में एनबीएफएल द्वारा प्रस्तुत अभ्यावेदन को अस्वीकार करता है।

एस. सत्यम, अध्यक्ष

[विज्ञापन III/IV/143/2001/असा.]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

New Delhi, the 11th October, 2001

No. TAMP/41/2001-VPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the representation of M/s. Nava Bhart Ferro Alloys Limited for Fixation of lease rent of lands in Plot No. 28 and 29 of the Fishing harbour leased out by the Visakhapatnam Port Trust as in the Order appended hereto.

No.TAMP/41/2001-VPT

M/s. Nava Bharat Ferro Alloys Limited

Applicant

V/s.

The Visakhapatnam Port Trust

Respondent

ORDER

(Passed on this 20th day of September 2001)

This case relates to a representation from M/s. Nava Bharat Ferro Alloys Limited (NBFAL) relating to fixation of lease rent of lands measuring 1.02140 Acres in Plot No.28 and 29 of the fishing harbour leased out by the Visakhapatnam Port Trust (VPT).

2. In its representation, the NBFAL has made the following points:
- (i) The land situated at plot No.28 and 29 of the fishing harbour was taken on lease from the VPT for a period of 30 years from 29 September 1980 to 28 September 2010 vide lease agreement dated 29 September 1980.
 - (ii) An Integrated processing plant for marine products was setup for its business purpose. At present the operations are withheld owing to wide speculations in the business for last four years.
 - (iii) In the meantime, M/s. Universal Cold Storage Limited (UCS), of Visakhapatnam has submitted a proposal for transfer of the land in their favour for the unexpired period of nine years.
 - (iv) This transfer will help utilising the processing facilities, provide employment potential to 250 direct and 750 indirect workers, increase exports of marine products from the VPT and earn valuable foreign exchange to the Nation.
 - (v) In this backdrop, the NBFAL and the UCS together submitted a proposal to the VPT for the transfer of the plant to the UCS for the unexpired period i.e., upto 28 September 2010.
 - (vi) The VPT granted permission for the transfer of the land in favour of the UCS on 28 February 2001. The VPT, however, increased the lease rent of the land from Rs.76,749/- to Rs.8,13,727/- per year. This increase is abnormally high and no industry can afford to pay such huge rents.
 - (vii) Since the UCS could not afford to pay this high rent, both the parties jointly requested the VPT to reconsider the lease rent.
 - (viii) The Authority is requested to look into the matter and restore the pre-revised rent of Rs.76,749/- per annum.
3. In accordance with the procedure prescribed, a copy of the representation of the NBFAL was circulated to the VPT, VCCI, Visakhapatnam Port Users Association, and the UCS for comments. The comments received are summarised below:-

The Visakhapatnam Port Trust (VPT)

- (i) The land measuring 1.02140 Acres in plot Nos. 28 and 29 was given on a 30 years lease to the NBFAL for Cold Storage and Processing Plant at an annual lease rent of Rs.76,749/-.
- (ii) Subsequently, the NBFAL requested to transfer the land to UCS. These proposal were examined and allotment orders were issued for transfer of the lease for the unexpired period duly fixing the lease rents at Rs.8,13,727/- per year keeping in view the guidelines given by the Government vide its letter dated 25 October 2000.

323/41/2001-2

- (iii). The NBFAL has made a representation to the VPT stating that the hike in the lease rent from Rs.76,749/- to Rs.8,13,727/- was very high and requested to reconsider and restore the existing lease terms and conditions.
- (iv). It has clarified the following points with reference to the representation from the NBFAL:
 - (a). The original leases are governed by the quinquennial land valuation being done by the District Revenue Authority (DRA). The VPT lands are divided into 30 zones. The zone-wise quinquennial land values were furnished by the DRA for the quinquennium 1998-2003 along with the base values on 6 December 2000. The wide variation in lease rent is due to the fact that the DRA is making token increase in quinquennial land value not exceeding 30% of the previous quinquennial rate.
 - (b). The (then) Ministry of Surface Transport in a similar case of transfer of lease from M/s. Apollo Traders to M/s. Raasi Refractories directed that the new lessee would pay the rent at current prevailing rates and other charges. As this case is also a transfer of lease, the base rate as fixed by the DRA has been adopted by the VPT.

The Vizagapatnam Chamber of Commerce and Industry (VCCI)

- (i). The rates charged for the short-term lease of land in close proximity to dock area are the notified rates and are included in the 'Scale of Rates'. These rates are revised periodically. The recent revision was carried out with the approval of the TAMP.
 - (ii). In the case of open areas leased out on long term basis, the VPT had earlier divided the land into zones and value of the land on each zone was determined by the State Government Revenue Authorities. Based on this valuation, 6% of the land value was collected as rent by the VPT. Subsequently, the Government has given directions to the Port to increase the rent from 6% to 9% of the land value.
 - (iii). Recently, the VPT have adopted a different system and are collecting rent four to five times the rent charged earlier. The VPT is also insisting payment of one-year advance rent and premium (non refundable) of one-year rent.
 - (iv). The trade is not aware about the introduction of this procedure by the VPT. It is also not known whether the VPT have taken prior approval of the TAMP.
 - (v). Any steep increase in the lease rent shall affect the trade to a considerable extent.
 - (vi). In this back drop, the Authority may examine the matter and issue suitable directions to the VPT to only collect the rent without making any charges; and, to refund the excess amount collected from the Trade.
- 4.1. A copy each of the comments received from the VPT and the VCCI was forwarded to the NBFAL as feedback information. In response to the above comments, the NBFAL has reiterated its views conveyed earlier; and, in addition has submitted the following points:
- (i). The Visakhapatnam fish harbour was constructed /developed with the grants given by the Ministry of Agriculture, World Bank with a specific objective to promote/ develop fishing industry primarily to improve the standard of living of the fishing community.
 - (ii). The VPT cannot lease the land in the fish harbour to any business other than for fishing activity. The comparison of the land value of the fish harbour with that of the other zones is, therefore, unreasonable and unjustifiable.
- 4.2. A copy of the above comments of the NBFAL was forwarded to the VPT as feedback information/comments.

5.1 A joint hearing in this case was held on 23 July 2001 at the VPT. At the joint hearing, the following submissions were made

M/s. Nava Bharat Ferro Alloys Limited (NBFAL)

- (i) Our business is declining. We want our unexpired portion of lease to be utilised by another.
- (ii). The rate proposed is very high. The trade cannot bear it.

Vizagapatnam Chamber of Commerce and Industry (VCCI)

- (i). Please do not see this as a new lease. The same business is to be continued; only the party is different. View it as a continuum and maintain the same rates.
- (ii). If a realistic 'distinction' is not made the lessee will sit there and prevent productive use of the property. They shall not even pay the old rent. What does the VPT gain? It will lose and may have to litigate, and, incur more expenditure.

The Visakhapatnam Port Trust (VPT)

- (i) This 'distinction' is fraught with all kinds of vulnerabilities. How can we go verifying who does what; and, which is a continuum business and which is not?
- (ii) Use of discretion in this manner will cause (avoidable) difficulties.
- (iii) The Authority itself had said that the estate rentals must subsidise other activities and not vice-versa

5.2. At the joint hearing, the NBFAL has furnished written submissions reiterating its earlier points. In addition it has made the following points in favour of its representation

- (i). Port Trusts and Municipal Corporations hold considerable extent of lands which are meant to facilitate infrastructure, residential colonies, parks, play grounds, green belts, etc. It is, therefore, unreasonable to consider these lands on commercial basis. The purpose for which the land is utilised is to be considered for fixing the land value. As per directions of the Government, the lease rent on such land shall be nominal value of Re 1/- sq. mtr. per year, with 30% escalation in the rent every 5 years.
- (ii) Some public/private sector companies have taken extensive lands at a very low value nearly 50 years back. The present value of these lands shall be approximately Rs.1000/- sq. yard. The viability of these companies will be at a serious stake if the VPT fixes the rent at 9% of the present value of land.
- (iii). Valuation of the lands meant for industries periodically at the current rates will affect industrial development, export/import potential, employment potential, etc.
- (iv). The rent rates at the Ports Trust in Mumbai, Kolkata, Visakhapatnam are fixed on some rationale; and, are periodically increased based on land valuation fixed by the District Revenue Authorities considering the use of land.
- (v) The VPT has increased the rent by nearly eleven times. The basis of this increase is not clear. The land values are assessed by the DRA once in five years. Based on this the VPT fixes the rent @ 6% to 9% of the land value. The increased rent of Rs 8,13,727/- per acre per year amounts to land value of Rs 1.00 crore per acre.
- (vi) The pre-revised lease rent of Rs 76,749/- per year would have continued if these lands were not transferred to the UCS. The VPT have increased the rent abnormally high subsequent to the transfer though these lands are used for similar purposes.

5.3 At the joint hearing, the VPT has furnished a copy of the Government's (revised) guidelines on lease of property.

6 Subsequent to the joint hearing the VPT has made the following points in response to the comments of the NBFAL

- (i) The VPT has considered the transfer of this lease as a fresh case, and keeping in view the instructions of the Government, the base rate as reported by the DRA is adopted
- (ii) Lease rent values of fishing harbour has not been compared with the rents applicable at the other zones. Only the value relevant to the zone in which the lease land is situated is adopted
- (iii) The VPT is only charging the rate applicable in the instant case therefore, the representation made by the NBFAL is not correct

7 With reference to the totality of information collected during the processing of this case, and based on a collective application of mind, the following position emerges

- (i) The VPT land in reference is allotted to the NBFAL on 30 years lease from 29 September 1980. The NBFAL wanted to surrender the land due to lack of commercial opportunity to it and, it has already been allotted by the VPT to the UCS for the unexpired portion of the original lease. The grievance of the NBFAL is that the allotment made to the UCS must also be governed by the same lease rent it was paying and not the revised lease rent based on current rates
- (ii) The NBFAL has already surrendered the land, and it has been transferred to the UCS vide the VPT's allotment letter dated 28 February 2001. It is not clear whether the allottee has taken over possession of the land. In any case, if at all anyone has a grievance, it will be the UCS. Strangely, it has not responded to our request to furnish its comments and has also not participated in the proceedings at all
- (iii) It has to be recognised in this connection that a transfer of a lease is virtually a case of new lease. The old lease is deemed to have been terminated (in respect of the area concerned), the land in reference is deemed to have been surrendered back, and, a new lease (governed by a new lease deed) is sanctioned. The 'transfer' clause is significant more from the point of view of the procedure relating to identification of the (new) lessee as also for avoiding disputes about breach of the lease conditions. The practice of limiting the (new) lease to the unexpired period of the original lease can be said to flow from this procedure. Otherwise, for all practical purposes it has to be viewed as a case of a new lease. And, the Govt Guidelines rightly stipulate that instead of carrying forward the original lease rental rate, the rate prevailing at the time of the transfer shall govern the new transaction
- (iv) This Authority has already decided in the cases relating to the NMPT and the CHPT that sub-letting is not permissible. Implied in this decision is the principle that allotment of land, whenever it is made is to be governed by the notified rate applicable at the time of such allotment
- (v) Till formulation of its own guidelines for determination of land lease rentals this Authority has decided to continue with the method presently being followed by the Port Trusts based on the Guidelines formulated by the Government in this regard. The VPT has indicated that the Government Guidelines stipulate that a new lessee will pay the rent at the current prevailing rate
- (vi) The VPT has referred to a recent policy decision of the Government (dated 17 July 2001) which states that 'transfer of lease may be allowed subject of the transferee agreeing to pay the revised lease rent as prevalent at the time of transfer'. It is noteworthy that this Authority has not been consulted before issuing this 'policy decision'. Statutorily, only this Authority can decide on the rate and conditionalities for use of Port Trusts properties. Even as Section (111) of the MPT Act empowers the Government to issue policy directions it also stipulates that this Authority shall be consulted before any such direction is given

Notwithstanding this fundamental legal position the decision of the Government brought to our notice by the VPT tallies with the stand already taken by this Authority in

this regard. That being so, the action of the VPT to transfer the land in reference to the UCS at the prevailing rate cannot be said to be unreasonable.

- (vii). The suggestions of the VCCI about making a distinction between the new leases and transfer of existing leases cannot be said to be very sound. The impracticality and vulnerabilities of making such distinction have been clearly brought out by the VPT. Whether it is a new lease or transfer of lease, the lease rent applicable will be the prevailing notified rate for the land being allotted.
- (viii). The lease rent for different zones of the VPT lands was notified by this Authority in November 1999. This Authority considered 6% of the land value as lease rent. The NBFAL and the VCCI have now indicated that the VPT has considered 9% of the land value for fixing the lease rent for transfer of land to the UCS. The VPT has also, as a passing remark, mentioned about land valuation made by the DRA in December 2000. It is to be mentioned here that this Authority has not approved any revision of lease rent of the VPT after November 1999. It is also relevant here to mention that 'prevailing rate' for land means the rates approved for the applicable land by the competent authority and included in the Scale of Rates for land in force at the time of such allotment / transfer of land. We presume that the VPT has transferred the lease of land in reference to the UCS at the notified lease rate as per its Scale of Rates approved by this Authority. That being so, the request of the NBFAL for reduction in the lease rent does not merit any consideration.

8. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority rejects the representation of the NBFAL about reduction in lease rent of lands allotted to the UCB on transfer on lease basis

S. SATHYAM, Chairman

[ADVT. III/IV/143/2001/Exty.]

